



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 marca 2026 r.

Poz. 2226

UCHWAŁA NR XV/102/2026 RADY MIASTA I GMINY KACZORY

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Kaczory

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) art. 20 ust. 3 i art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Kaczory, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kaczory.

§ 3. Traci moc uchwała nr XX/147/2002 Rady Gminy Kaczory z dnia 1 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kaczory (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 42 poz. 1234).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kaczory
(-) Marta Woźniak-Hoffmann

Załącznik
do uchwały nr XV/102/2026
Rady Miasta i Gminy Kaczory
z dnia 26 lutego 2026 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA I GMINY KACZORY

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Kaczory.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

3. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje członkom wspólnoty samorządowej Miasta i Gminy Kaczory, zamieszkujących na terenie gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Kaczory,
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” obowiązującą w dniu złożenia lub rozpatrzenia wniosku,
- 5) deklaracji – należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy,
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

5. W miarę posiadanych możliwości gmina zaspokaja najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach i jednocześnie znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych, udostępniając lokale mieszkalne, wchodzące w skład Zasobu.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. O najem lub podnajem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, nie przekracza kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. 1. Oddanie lokalu w najem socjalny może nastąpić jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Postanowień § 3 ust. 1 nie stosuje się w przypadku realizacji wyroku sądowego orzekającego eksmisję z uprawnieniem do najmu lokalu socjalnego.

§ 4. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżka czynszu przyznawana jest każdorazowo na okres jednego roku, a jej wysokość wynosi 20% obowiązującego czynszu najmu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalach:

- 1) w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²,
- 2) wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 3) nie spełniających wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) niedostosowanych do potrzeb wynikających z niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego, potwierdzonej odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z następujących warunków:

- 1) potrzeba zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego,
- 2) zajmującym lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 3) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną,
- 4) samotnie wychowują co najmniej jedno dziecko małoletnie lub prowadzą gospodarstwo domowe, w którym pozostaje co najmniej jedno dziecko małoletnie,
- 5) zamieszkują już w lokalach wchodzących w skład Zasobu w przypadku, gdy następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2,
- 6) osobom, które doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnienia członka rodziny i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu,

- 2) pozbawione zostały mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza na pisemny wniosek najemców,

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 2 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w § 3 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

4. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

5. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

6. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego Zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody wyjmujących.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu, wchodzącego w skład Zasobu składa pisemny wniosek do Burmistrza.

2. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające informacje dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) w celu realizacji wniosku,
- 4) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby z nim zamieszkujące są osobami niepełnosprawnymi lub obłożnie chorymi – odpowiednie orzeczenie o stopniu niepełnosprawności lub zaświadczenie lekarskie.

3. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym i dochodowym przez odpowiedzialnego za sprawę pracownika Urzędu.

4. Wniosek niekompletny lub nie zawierający wymaganych dokumentów, o których mowa w ust. 2 pozostaje bez rozpatrzenia, jeśli wnioskodawca nie poprawi i nie uzupełni wniosku w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. O pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia powiadamia się wnioskodawcę.

§ 10. 1. Ostateczne rozpatrzenie wniosku o najem lokalu odbywa się w przypadku, gdy w mieszkaniowym Zasobie gminy pojawi się wolne mieszkanie.

2. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych, Burmistrz powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa składa się z co najmniej 5 osób powołanych spośród pracowników Urzędu Miasta i Gminy w Kaczorach, Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kaczorach oraz pracowników innych jednostek organizacyjnych gminy.

4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków o najem lokali i ich ocena pod kątem warunków socjalno – mieszkaniowych,
- 2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające o najem lokalu.

5. Ocena wniosków przeprowadzana jest w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale.

6. Po przeprowadzeniu oceny wniosków Społeczna Komisja Mieszkaniowa opracowuje wykaz zaopiniowanych pozytywnie wniosków i wraz z wnioskami o najem przekazuje je do Burmistrza.

7. Wykaz opisany w ust. 6 zawiera imię, nazwisko i miejsce zamieszkania wnioskodawców, przy czym powinien wskazywać kolejność wnioskodawców, którym w pierwszej kolejności należy przydzielić lokal, licząc od pierwszego miejsca w wykazie.

8. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

§ 11. 1. Ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Burmistrz.

2. Umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu zawierane są sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych mieszkań.

3. Przed zawarciem umowy najmu wnioskodawca na wezwanie Burmistrza aktualizuje dane zawarte we wniosku i załącza aktualne dokumenty potwierdzające dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego, chyba że od złożenia wniosku nie minęło więcej niż 1 miesiąc.

4. Brak złożenia aktualizacji, o której mowa w ust. 3 w terminie 14 dni od dostarczenia wezwania skutkuje nie zawarciem umowy i skreśleniem z listy osób oczekujących na zawarcie umowy.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób , które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeśli złożą w terminie 3 miesiące od wystąpienia tych zdarzeń wniosek o zawarcie umowy najmu i spełnią łącznie następujące przesłanki:

- 1) wspólnie zamieszkiwały w lokalu co najmniej przez 2 lata i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- 2) spełniają określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego.

2. Osoby, które nie złożą wniosku, o którym mowa w ust. 1 lub które nie spełniają przesłanek określonych w ust.1, zobowiązane są do zwrotu lokalu w terminie 3 miesiące od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 13. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez tą osobę.

2. Warunki, które powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych muszą pozwolić na swobodę możliwości wykonywania wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po nim oraz korzystania z łazienki i kuchni.

3. Lokal, o którym mowa w ust.1 powinien spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 14. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego Zasobu gminy może być przekazany na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 15. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy może nastąpić Zrządzeniem Burmistrza wydanym na wniosek organu lub instytucji właściwej w sprawie skierowania do korzystania z takiego lokalu.

§ 16. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem lokalu ponosi organ lub instytucja, której lokal został przekazany.

Rozdział 10.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 17. 1. W mieszkaniowym Zasobie gminy wydziela się lokale mieszkalne w budynku przy ul. Piłskiej 2 w Kaczorach (budynek Przychodni Lekarskiej) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. Lokale przeznacza się dla osób, które:

- 1) zatrudnione są w instytucjach gminnych, służbie zdrowia, oświacie lub praca ich jest stała i związana z zdaniami realizowanymi na rzecz Miasta i Gminy Kaczory oraz których zatrudnienie ze względu na posiadane kwalifikacje jest szczególnie pożądane z punktu widzenia interesu gminy oraz której zatrudnienie ma szczególne znaczenie społeczne dla ogółu mieszkańców Miasta i Gminy Kaczory,
- 2) najem lokalu mieszkalnego związany ze stosunkiem pracy jest zawierany na czas oznaczony tj. na czas trwania stosunku pracy świadczonej przez najemcę,
- 3) decyzję o zawarciu umowy na czas trwania stosunku pracy podejmuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- 4) członkami rodziny najemcy, którzy mają prawo do zamieszkiwania w wynajętym lokalu są pozostający we wspólnym gospodarstwie: małżonek, dzieci, rodzice najemcy, jeśli ze względu na wiek lub niepełnosprawność nie powinni zamieszkiwać samodzielnie.

§ 18. 1. W terminie 3 miesięcy od ustania stosunku pracy dotychczasowy najemca zobowiązany jest do opróżnienia i wydania lokalu wynajmującemu.

2. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania do najemców, którzy w związku z wykonywaną pracą nabyli prawo do emerytury lub renty.

§ 19. Do lokali mieszkalnych, o których mowa w § 17, nie stosuje się kryteriów przydziału lokali zawartych w niniejszej uchwale.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.